

Ár 2007, mánudaginn 15. janúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands í málinu:

T-1/2006

Kaupþing banki hf.

(Karl Óttar Pétursson hdl.)

gegn

Sýslumanninum á Selfossi

(Gunnar Örn Jónsson ftr.)

kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi dagsettu 8. nóvember 2006 kærði Karl Óttar Pétursson hdl., fyrir hönd Kaupþings banka hf., þá ákvörðun sýslumannsins á Selfossi að synja um breytingu á leiðréttingu á ætlaðri rangri færslu í þinglýsingabók vegna skjala 433-A-003060/1999 og 433-A-000032/2001. Kæran barst dóminum 10. nóvember sl., og samkvæmt gögnum málsins mun varnaraðili, sýslumaðurinn á Selfossi, hafa fengið tilkynningu um ákvörðun sóknaraðila með bréfi dagsettu 16. október sl., sbr. 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga. Málið var þingfest 11. desember sl. Dómurinn nýtti heimild í síðasta málslið 4. mgr. 3. gr. laganna til að láta fara fram munnlegan málflutning í málinu þann 5. janúar sl., en þann dag skilaði varnaraðili skriflegum athugasemdum og var málið þá tekið til úrskurðar eftir að aðilar höfðu reifað sjónarmið sín.

Sóknaraðili er Kaupþing banki hf., kt. 000000-0000, og varnaraðili sýslumaðurinn á Selfossi, kt. 000000-0000.

Sóknaraðili krefst þess að hinni kærðu úrlausn þinglýsingarstjóra 18. maí 2006 verði hrundið og breytt á þann veg að tvö veðskuldabréf sóknaraðila númer 61129, útgefið 4. október 1999 að höfuðstól kr. 7.400.000, og númer 61464, útgefið 28. desember 2000 að höfuðstól kr. 3.360.000, verði aftur færð inn á veðbandayfirlit eignarinnar Laugargerði, Bláskógabyggð, fastanúmer 220-4939. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins. Varnaraðili krefst þess að ákvörðun þinglýsingarstjóra frá 18. maí um að afmá veðskuldabréf sóknaraðila númer 61129, útgefið 4. október 1999 að höfuðstól kr. 7.400.000, og númer 61464, útgefið 28. desember 2000 að höfuðstól kr. 3.360.000, úr þinglýsingabók embættisins verði staðfest.

Upphaf máls þessa er að í maí 2005 krafðist sóknaraðili nauðungarsölu á Laugargerði, Bláskógabyggð, fastanúmer 220-1939, vegna ofangreindra

veðskuldabréfa. Sýslumaðurinn á Selfossi endursendi nauðungarsölubeiðnirnar með bréfi dagsettu 21. september 2005 þar sem sagði m.a. að misræmi væri á sögðu nauðungarsöluandlagi og tilgreindu veðandlagi í meðfylgjandi veðskuldabréfum. Sóknaraðili í því máli, sem er einnig sóknaraðili í máli þessu, skoraði á sýslumann að breyta þeirri ákvörðun sinni og heimila nauðungarsöluna með bréfum dagsettum 29. september og 27. október 2005. Var krafa sóknaraðila í því máli tekin fyrir 17. janúar 2006 en varnaraðili þess máls krafðist þess að gerðin yrði stöðvuð. Í framhaldi stöðvaði sýslumaður frekari aðgerðir og var þeim ágreiningi vísað til Héraðsdóms Suðurlands með bréfi dagsettu 26. janúar 2006, mál nr. Z-2/2006. Féll þingsókn niður af hálfu sóknaraðila og var málið fellt niður. Sóknaraðili sendi héraðsdómi á ný kröfu um ógildingu ákvörðunar sýslumanns og lyktaði því máli með úrskurði Héraðsdóms Suðurlands í máli nr. Z-3/2006, dagsettum 15. maí 2006, þar sem ákvörðun sýslumannsins á Selfossi um að hafna því að framkvæma nauðungarsölu á fasteigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, landnúmer 193102 og fastanúmer 220-4939 samkvæmt skuldabréfi númer 61129, útgefnu 4. október 1999, litra nr. 3060/1999, og nr. 061464, útgefnu 28. desember 2000, litra nr. 32/2001, var staðfest. Sóknaraðili kærði þann úrskurð til Hæstaréttar og var úrskurðurinn ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi þar sem ekki var séð að lagaheimild hafi staðið til þess að verða við nýju erindi sóknaraðila til héraðsdóms sama dag, þar sem sóknaraðili freistaði þess að fá kröfu sína tekna fyrir á ný, en héraðsdómari hafnaði frávísunarkröfu varnaraðila, sem byggð var á þessu sjónarmiði, með úrskurði 16. mars 2006.

Með bréfi dagsettu 15. maí 2006 sendi Guðjón Ægir Sigurjónsson, lögmaður varnaraðila í ofangreindu nauðungarsölumáli, sýslumanninum á Selfossi erindi þar sem hann óskaði eftir því að ofangreind veðskuldabréf verði afmáð af fasteigninni Laugargerði, landnúmer 193102 og fastanúmer 220-4939, eignarhluta Friðar Pétursdóttur, með vísan til 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í framhaldi máði sýslumaðurinn ofangreind bréf af fasteigninni Laugargerði, landnúmer 193102 og fastanúmer 220-4939. Virðist þessi ákvörðun sýslumannsins á Selfossi ekki hafa verið tilkynnt sóknaraðila í máli þessu. Þann 11. júlí 2006, sendi sóknaraðili máls þessa nauðungarsölubeiðni á ný til sýslumannsins á Selfossi þar sem hann óskaði eftir að nauðungarsala færi fram á eigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, landnúmer 193102 og fastanúmer 220-4939. Vísaði sýslumaður þeirri beiðni frá með vísan til fyrri ákvörðunar sinnar um að nauðungarsöluandlagið væri óljóst. Vísaði sóknaraðili í því máli, sem er einnig sóknaraðili í máli þessu, þeirri ákvörðun sýslumanns til Héraðsdóms Suðurlands með kæru dagsettri 16. ágúst 2006. Þinglýsingarvottorð fylgdi ekki gögnum sóknaraðila og mátti því ekki sjá að umrædd veðskuldabréf voru ekki færð inn á fasteignina en veðskuldabréfin báru það með sér að þeim hafði verið þinglýst áður. Við fyrirtöku málsins þann 1. september sl. var ákveðið að fresta málinu þar sem varnaraðili, þinglýstur eigandi, hafði ekki verið boðaður til þinghaldsins. Auk þess kom upp í þinghaldinu sú spurning af hálfu sóknaraðila hvort umræddum veðskuldabréfum hafi hugsanlega verið aflýst af eigninni. Fulltrúi sýslumanns, sem mætti við það þinghald, gat ekki svarað þeirri spurningu og óskaði eftir fresti til að kanna það. Málið var aftur tekið fyrir 20. september sl. og lagði sýslumaðurinn á Selfossi þá fram veðbókarvottorð sem sýndi að þinglýstur eigandi eignarinnar væri Laugargerði ehf. Þá kom fram að umrædd veðskuldabréf voru þinglýst á eignina Laugargerði, fastanúmer 220-4939. Málinu var því frestað til fyrirtöku til 27. september sl., en þann dag lagði sóknaraðili fram þinglýsingarvottorð staðfest af sýslumanni þar sem fram kom að engar þinglýstar veðskuldir hvíldu á eigninni Laugargerði, fastanúmer 220-4939.

Með bréfi sýslumannsins á Selfossi til sóknaraðila dags. 25. september 2006 var tilkynnt um leiðréttingu á færslu í fasteignabók embættisins þannig að umrædd veðskuldabréf voru afmáð af eigninni en það hafði verið gert fyrst 18. maí 2006. Bréfin voru færð aftur inn á eignina til bráðabirgða 1. september sl. á meðan krafa sóknaraðila um að þau ættu að færast á eignina var til meðferðar hjá embættinu. Við lok á þeirri skoðun ákvað sýslumaðurinn að leiðréttingin sem átti sér stað þann 18. maí 2006 um að bréfin yrðu afmáð úr fasteignabók skyldi standa. Var sú ákvörðun sýslumannsins tilkynnt sóknaraðila. Var því umræddu máli Z-6/2006 vísað frá dómi ex officio með úrskurði þann 27. september 2006 þar sem forsenda fyrir nauðungarsölu var brostin.

Eins og áður kom fram kærði sóknaraðili umrædda ákvörðun sýslumannsins á Selfossi til Héraðsdóms Suðurlands með bréfi dagsettu 8. nóvember 2006 sem dómurinn móttók 10. nóvember 2006.

Málsástæður og rök sóknaraðila:

Sóknaraðili segir að með veðskuldabréfi útgefnu 4. október 1999 hafi honum verið veðsett eignin Laugargerði, Laugarási, þinglýst eign Fríðar Pétursdóttur kt. 000000-0000, til tryggingar skuldum Jakobs Narfa Hjaltasonar og með veðskuldabréfi útgefnu 28. desember 2000 hafi sóknaraðila verið veðsett eignin Laugargerði, Laugarási til tryggingar skuldum ofangreinds Jakobs Narfa og með sjálfskuldarábyrgð Fríðar Pétursdóttur, þinglýsts eiganda hinnar veðsettu eignar. Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að sýslumanninum á Selfossi hafi ekki verið heimilt að endurskoða eignin gerðir á þeim grundvelli sem hann byggir ákvörðun sína á, þar sem bréfin hafi ekki verið sett inn á ranga eign eins og varnaraðili heldur fram. Þar sem engin mistök hafi átt sér stað varðandi þinglýsinguna á sínum tíma sé engin heimild í lögum til að afmá umrædd bréf á þeim grunni sem varnaraðili leyfir sér. Þá telur sóknaraðili engan vafa leika á því að bréfin hvíli á eigninni samkvæmt efni sínu enda þeim þinglýst athugasemdarlaust á eignina Laugargerði, Bláskógabyggð, fastanúmer 220-4939. Enn fremur byggir sóknaraðili á því að með þessum aðgerðum hindri varnaraðili að sóknaraðili geti fengið skorið úr um gildi veðskuldabréfanna fyrir dómstólum. Sóknaraðili segir að þinglýsingarstjóri rökstyðji ákvörðun sína þeim rökum að bréfin hafi verið ranglega færð inn á eignina Laugargerði, Bláskógabyggð, þegar spjaldskrárskráning fasteignabókar var lögð niður og tekin var upp tölvuskráning fasteignabókar í Landskrá fasteigna og byggji varnaraðili á því að láðst hafi að geta þess í þinglýsingabók í upphafi að lánin hafi aðeins átt að hvíla á eignarhluta Jakobs Narfa Hjaltasonar. Sóknaraðili rökstyður kröfu sína með því að hann hafi undir höndum fullgild veðskuldabréf, sem samkvæmt efni sínu hvíli á eigninni Laugargerði, Bláskógabyggð, með fastanúmeri 220-4939. Sóknaraðili hafnar þeim skýringum varnaraðila á meintum mistökum hans við flutning fasteignabókar af spjöldum yfir á rafrænt form en samkvæmt efni þinglýsingabókar, sem haldin var á spjöldum, hvíli bæði veðskuldabréfin á eigninni Laugargerði. Sóknaraðili hafnar því að hægt sé að túlka það sem fram kemur í þinglýsingabók eins og varnaraðili leyfir sér. Sóknaraðili taldi sig hafa verið að lána gegn veði, meðal annars í þessari fasteign og að tilgreining bréfanna væri nægjanleg. Þá rökstyður sóknaraðili kröfu sína með því að umræddum veðskuldabréfum hafi verið þinglýst athugasemdarlaust á eignina. Þá hafi þinglýstur eigandi eignarinnar undirritað veðskuldabréfin en hún hafi verið eigandi að landinu síðan 1992 samkvæmt skráningu í Fasteignamati ríkisins. Segir

sóknaraðili að um sé að ræða fullgild veðskuldabréf samkvæmt almennum reglum sem gildi um viðskiptabréf. Bæði veðskuldabréfin innihaldi skriflega yfirlýsingu sem standi efnislega sjálfstæð ásamt því að þar lofi útgefandi einhliða að greiða ákveðna fjárhæð. Bréfin séu gefin út af útgefanda og undirrituð um veðsetninguna af þinglýstum eiganda. Þá séu bréfin framseljanleg og vottuð eins og lög áskilji. Í bréfunum sé hin veðsetta eign tilgreind með nafni og þinglýstur eigandi hennar riti undir bréfin til samþykkis veðsetningunni. Sóknaraðili segir hvað varðar veðskuldabréf númer 61129, en þar sé ekki neitt tiltekið númer eignar, að sýslumaður hafi skoðað tilgreiningu hins veðsetta þegar veðskuldabréfunum hafi verið þinglýst og hafi hann þá talið tilgreiningu fasteignarinnar á veðskjölunum nægjanlega, annars hefði þeim verið vísað frá þinglýsingu í upphafi, sbr. 1. ml. f-liðar 2. mgr. 6. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar, en þar komi fram að ef ekki sé ótvírætt við hvaða eign skjal á þá beri að vísa skjali frá þinglýsingu. Augljóst sé að umrædd skjöl hafi uppfyllt þetta skilyrði er þeim var þinglýst á sínum tíma og hafi þau hvílt á eigninni síðan án þess að eigendur jarðarinnar hafi gert athugasemdir við það. Segir sóknaraðili að umrædd eftirlitsskylda sýslumanns í upphafi sé mjög mikilvæg því ljóst megi vera að ef honum hefði þótt eitthvað óljóst við tilgreiningu veðandlaga á umræddum bréfum, þá hefði lánveitingin aldrei átt sér stað. Þá hafi eigandi jarðarinnar ekki gert athugasemd fyrr en á árinu 2006 þegar sóknaraðili hugðist innheimta bréfin, þrátt fyrir að hafa selt út úr landinu hluta þess en við þann gjörning hljóti aðilar að hafa haft til skoðunar þinglýsingarvottorð jarðarinnar. Þá byggir sóknaraðili á því að 12. október 1999 hafi Fríður Pétursdóttir afsalað spildu úr landi sínu Laugargerði, Bláskógabyggð, til sonar síns Jakobs Narfa Hjaltasonar. Veðskuldabréf númer 61129 hafi verið gefið út nokkrum dögum fyrr og veðskuldabréf númer 61464 hafi verið gefið út rúmlega ári eftir undirritun afsals fyrir eigninni. Þá undirriti Fríður Pétursdóttir undir veðskuldabréfin sem þinglýstur eigandi, en ekki Jakob Narfi Hjaltason. Telur sóknaraðili að þetta taki af allan vafa um það hvaða lóð sé um að ræða á veðskuldabréfunum, þ.e. fasteign þá sem sé þinglýst eign Fríðar Pétursdóttur og beðið var um uppboð á með beiðnum dagsettum 3. maí 2005 og aftur með beiðnum dagsettum 11. júlí 2006. Segir sóknaraðili að jörðin virðist hafa haft eitt númer eða það númer sem sé tilgreint í veðskuldabréfi númer 61464 þar til jörðin hafi verið skráð rafrænni skráningu í nóvember 2001. Hafi því ekki verið rök til að fylla frekar út bréfin varðandi tilgreiningu fasteignarinnar þar sem tilgreiningin var í samræmi við skráningu sýslumannsembættisins á þeim tíma. Hingað til hafi þótt fullnægjandi aðgæsla að kynna sér þinglýsingarvottorð sýslumanns við veðsetningu, enda sé það tilgangur þinglýsinga að skapa traust þannig að aðilar geti treyst því að það sé rétt sem þar komi fram. Sóknaraðili vísar til laga nr. 39/1978 um þinglýsingu og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði. Þá vísar sóknaraðili til almennra reglna kröfuréttarins, sérstaklega reglna um viðskiptabréf og til meginreglna samningaréttarins um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga en reglur þessar hafi meðal annars stoð í lögum númer 7/1936.

Málsástæður og rök varnaraðila.

Varnaraðili segir að í skuldabréfi númer 61129, sem sé útgefið 4. október 1999, séu hinar veðsettu eignir tilgreindar svo: „Laugargerði, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp og Lyngbrekka, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp.“ Reitur sem ætlaður sé til tilgreiningar á fasteignanúmeri aftan við tilgreiningu veðs á hinu staðlaða formi sem skuldabréfið er ritað á sé auður. Fríður Pétursdóttir hafi ritað nafn sitt í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda, annars en útgefanda, fyrir

veðsetningunni. Skuldabréfið hafi verið gefið út áður en Fríður afsalaði sér garðyrkjustöðinni Laugargerði og 0,61 hektara landspildu og hafi því samþykki hennar fyrir veðsetningu þeirrar eignar verið nauðsynleg til að skuldabréfinu yrði þinglýst, sbr. 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þá segir varnaraðili að skuldabréf sóknaraðila hafi upphaflega verið færð athugasemdarlaust inn á sameiginlegt spjald eignar Fríðar Pétursdóttur og eignar sonar hennar. Í þágildandi 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 segi að sé eigi ótvírætt við hvaða eign skjal eigi, eða hvert efni þess sé að öðru leyti, skuli vísa skjali frá. Tilgreining veðsins í skuldabréfinu sé ekki nákvæm, ekki sé getið fasteignanúmera eins og hið staðlaða form gerði þó ráð fyrir og þess sé heldur ekki getið í textanum um hvora þeirra eigna sem gengu undir heitinu Laugargerði sé að ræða eða hvort veðsetningin eigi að taka til þeirra beggja. Í núgildandi þinglýsingalögum sé áskilið að fastanúmers fasteignar skuli getið í skjölum er varði bein eða óbein eignarréttindi að fasteign, ella skuli vísa skjali frá, sbr. lög nr. 45/2000. Segir varnaraðili slíkan áskilnað ekki hafa verið í þinglýsingalögum á þeim tíma er skuldabréfinu, sem um ræðir hér, hafi verið þinglýst. Allt að einu verði að gera ríkar kröfur til þess að ótvírætt sé við hvaða eign skjal eigi. Þá segir varnaraðili að nafnritun Fríðar í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda, annars en útgefanda, fyrir veðsetningunni skeri ekki úr um það hvort veðið hafi átt að taka til annarrar eignarinnar eða beggja, þar sem nafnritunar hennar var þörf, hvort sem veðið átti að ná til beggja fasteignanna eða aðeins til hinnar seldu eignar, enda hafði Fríður ekki gefið út afsal fyrir hinni seldu eign þegar skuldabréfið var gefið út. Telur varnaraðili með hliðsjón af framangreindu að skilyrði 2. mgr. 6. gr. þágildandi þinglýsingalaga um að ótvírætt sé við hvaða eign skjal eigi, hafi ekki verið uppfyllt. Af því verði sóknaraðili að bera hallann, enda verði að gera ríkar kröfur til bankastofnana um slíkt.

Varnaraðili segir að í skuldabréfi númer 61464, sem útgefið var 28. desember 2000, sé tiltekið að veðsetningin nái til Laugargerðis og Lyngbrekku, Laugarási, og númerin 167146 og 220-5565 séu skráð í reit fyrir fasteignanúmer aftan við tilgreiningu veðs. Samkvæmt skráum Fasteignamats ríkisins á landnúmerið 167146 við 6.100 fermetra lóð úr Laugargerði, þá lóð sem Fríður seldi syni sínum. Fastanúmerið 220-5565 eigi við Lyngbrekku, Bláskógabyggð. Hvorugt númeranna sem tilgreind séu á skuldabréfinu eigi við þáverandi íbúðarhús Fríðar eða lóðina sem það standi á. Þá segir varnaraðili að jafnframt því að undirrita skuldabréf númer 61464 sem sjálfskuldarábyrgðaraðili hafi Fríður ritað nafn sitt í reit fyrir samþykki þinglýsts eiganda fyrir veðsetningunni. Fríður hafi afsalað sér garðyrkjustöðinni Laugargerði og 0,61 hektara landspildu 12. október 1999 og hafi því ekki verið þörf samþykkis hennar sem þinglýsts eiganda fyrir veðsetningu spildunnar og gróðurhúsanna í desember 2000, líkt og verið hafði við útgáfu skuldabréfs númer 61129 hinn 4. október 1999. Þá segir varnaraðili að andlag veðs sé nákvæmlega tilgreint í texta bréfsins með heiti fasteigna og vísun til land- og fastanúmers. Þó svo að Fríður hafi verið eigandi fasteignar sem bar sama nafn og önnur hinna veðsettu fasteigna, geri nafnritun hennar sem þinglýsts eiganda það ekki að verkum að veðsetningin nái til annarra eigna en þeirra sem hin nákvæma skilgreining í texta bréfsins taki til. Því virðist sem umrætt skuldabréf hafi ranglega verið fært inn á eignarhluta Fríðar Pétursdóttur í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi, en af ljósriti úr fasteignabókinni sé ekki að sjá að skráð hafi verið athugasemd á sameiginlegt spjald fyrir eignir Fríðar og sonar hennar, þess efnis að skuldabréfið hvíli aðeins á eign hans. Þá virðist einnig sem skuldabréfið hafi ranglega verið fært á eign Fríðar með landnúmerið 193102 í þinglýsingarhluta

Landskrár fasteigna við yfirfærslu úr fasteignabók á spjaldskrárformi í tölvukerfi, eins og rakið sé í bréfi þinglýsingarstjóra dagsettu 25. september 2006. Segir varnaraðili að 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 geymi skýr fyriræli um það að ef þinglýsingarstjóri verði þess áskynja að færsla í þinglýsingabók sé röng, skuli úr því bætt. Hafi þinglýsingarstjóra verið gert viðvart um hugsanlega rangar færslur í þinglýsingabók embættisins með bréfi lögmanns Fríðar Pétursdóttur frá 15. maí 2006 og hafi málið verið skoðað í tvígang hjá embættinu og niðurstaðan verið sú sama. Skipti þar engu máli að mati varnaraðila þó að úrskurður Héraðsdóms Suðurlands frá 15. maí 2006 hafi verið felldur úr gildi í máli Hæstaréttar númer 307/2006, enda byggist framangreind ákvörðun þinglýsingarstjóra á sjálfstæðu mati hans. Varnaraðili vísar til þinglýsingalaga, einkum 27. gr., og almennra reglna veðréttar um skilyrði veðsetningar og veðheimildar.

Niðurstöður.

Þann 25. september 1992 var búsetuleyfi til handa Fríði Pétursdóttur þinglýst á eignina Laugargerði, lóð úr Laugarási, með tveimur sekúndulítrum af heitu vatni. Kemur fram í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi að lóðarstærð eignarinnar hafi verið 2,02 hektarar. Þann 4. janúar 1993 undirritaði Fríður og sonur hennar, Jakob Narfi Hjaltason, kaupsamning um garðyrkjustöðina Laugargerði, Biskupstungnahreppi, Árnessýslu. Eru gróðurhús, blómakælir og tilheyrandi búnaður og fylgifé tilgreint sérstaklega í kaupsamningnum. Þá er tekið fram að kaupandi yfirtaki með kaupsamningnum á leigu hluta landsins eða þann hluta sem garðyrkjustöðin standi á. Um var að ræða 0,61 hektara lands og eru landamerki tilgreind nánar. Hluti kaupverðsins er yfirtaka á lánum sem hvíldu samkvæmt veðbókarvottorði á eigninni. Auk þess átti kaupandi að gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins með veði í hinni seldu eign, sem seljandi skuldbatt sig til að gefa veðleyfi fyrir, svo og að greiða að hluta með peningum við útborgun láns. Tekið var fram í kaupsamningnum að auk þeirra veðskulda sem kaupandi yfirtók væri enn fremur skuld á 1. veðrétti við Stofnlánadeild landbúnaðarins, upphaflega að fjárhæð 700.000 krónur, sem áfram átti að tilheyra seljanda. Síðan var tekið fram að samningsaðilar myndu stefna að því að fá veðbandslausnir þannig að skuldir sem kaupandi yfirtæki við kaupin svo og nýtt lán Stofnlánadeildar vegna kaupanna myndi einungis hvíla á hinni keyptu fasteign en skuld Stofnlánadeildar sem áfram átti að tilheyra seljanda myndi einungis hvíla á íbúðarhúsi seljanda sem undanskilið var við söluna og stæði utan þeirrar lóðar sem leigð var með kaupsamningnum. Auk þess var tekið fram að afsal fyrir eigninni ætti að gefa út 15. mars 1993, enda hefði þá kaupandi að fullu staðið við skilmála kaupsamningsins. Var kaupsamningi þessum þinglýst 4. febrúar 1993. Tekið var fram á spjaldi í fasteignabók við þinglýsingu kaupsamningsins að íbúðarhús væri undanskilið sölunni.

Þann 4. október 1999 tók Jakob Narfi Hjaltason lán hjá Búnaðarbanka Íslands hf., sem nú er sóknaraðili, að fjárhæð 7.400.000. Veðskuldabréf númer 61129. Undirritaði útgefandi skuldabréfsins, Jakob Narfi Hjaltason, skuldabréfið. Auk þess undirritaði Fríður Pétursdóttir skuldabréfið í reit þar sem tekið var fram: „Samþykkur ofangr. veðsetningu sem þinglýstur eig. (ef annar en útgefandi).“ Er strikað undir orðin „ef annar“. Auk þess undirritaði Alice Petersen skuldabréfið í reit þar sem stendur: „Samþykkur ofangreindri veðsetningu sem maki þinglýsts eiganda.“ Skuldabréfið er veðsett á 5. og 7. veðrétti og upfærslurétti næst á eftir

lánnum sem tilgreind eru og áhvílandi voru á Laugargerði, Laugarási, sem m.a. var lán sem Jakob yfirtók við kaupsamning. Auk þess eru fleiri lán tilgreind sem tekin eru eftir gerð kaupsamnings en ekki er tiltekið sérstaklega við þinglýsingu þeirra lána hvort þau hvíli á eignarhluta kaupanda eða seljanda en þeim lánnum virðist hafa verið þinglýst á heildareignina án athugasemda. Hefur það svo sem ekki þýðingu við úrlausn máls þessa. Auk þess voru áhvílandi lán á fasteigninni Lyngbrekku, Laugarási, tilgreind á bakhlið skuldabréfsins. Þau veð sem tilgreind voru í skuldabréfinu eru „Laugargerði, Laugarási, 801 Biskupstungnahrepp og Lyngbrekka, Laugarási 801 Biskupstungnahrepp.“ Hvorki landnúmers né fastanúmers er getið við tilgreiningu eignanna. Við undirritun veðskuldabréfsins var nauðsyn á undirritun þinglýsts eiganda veðsins, væri hann annar en útgefandi skuldabréfsins. Þar sem útgefandi skuldabréfsins var einungis þinglýstur eigandi samkvæmt kaupsamningi varð afsalshafi, þ.e. þinglýstur eigandi, að samþykkja veðsetninguna til að uppfylla skilyrði þinglýsingalaga nr. 39/1978 sbr. 2. mgr. 7. gr. laganna.

Þann 12. október 1999 undirrituðu Fríður Pétursdóttir og Jakob Narfi Hjaltason afsal fyrir garðyrkjustöðinni Laugargerði, Biskupstungnahreppi, Árnassýslu. Kemur fram í afsalinu að íbúðarhús afsalsgjafa standi utan þeirrar landspildu sem seld var og væri íbúðarhúsið undanskilið sölu þessari. Þá var tekið fram í afsalinu að kaupandi yfirtæki allar áhvílandi veðskuldir sem komu fram á veðbókarvottorðinu. Afsali þessu var þinglýst 13. október 1999. Er þá einnig tekið fram á spjaldi fasteignabókar að íbúðarhús sé undanskilið. Ekki er að sjá af gögnum málsins að nýtt spjald hafi verið gert fyrir íbúðarhúsið og þá landspildu sem seljandi hélt eftir, eða 1,41 hektara, sem hefði verið rétt á þeim tíma þar sem hvor eignin var orðin sjálfstæð eign og þær því sjálfstæð veðandlög. Ekki var áskilið í þinglýsingalögum á þeim tíma að það væri skilyrði til að eign yrði til í fasteignabók að stofnskjali yrði þinglýst áður.

Á veðbókarvottorði yfir fasteignina Laugargerði, lóð úr Laugarási, kemur fram sú athugasemd við þinglýsingu kaupsamningsins frá 1993, að íbúðarhúsið sé undanskilið. Af kaupsamningnum má einnig vel sjá og skilja að verið var að skipta eigninni Laugargerði upp í tvær aðskildar eignir sem áttu ekki að hafa neitt sameiginlegt nema nýtingu á hitaréttindum sem tilheyrðu Laugargerði. Við útgáfu skuldabréfsins þann 4. október 1999, sem útbúið var á eyðublað sem stafar frá sóknaraðila, mátti leggja þá skyldu á sóknaraðila, sem útbjó texta skuldabréfsins, að kynna sér sérstaklega efni kaupsamningsins sem lántakandi byggði rétt sinn til veðsetningar á. Verður að álíta svo, þar sem um bankastofnun er að ræða, að leggja megi þá skyldu á herðar henni, að tilgreina veð svo skýrt að ekki sé vafi um efni og tilgreiningu þess. Undirritun beggja þinglýstra eigenda var nauðsyn á þessum tímamarki þar sem afsali hafði ekki verið þinglýst á eignina. Að öðrum kosti hefði skuldabréfinu verið vísað frá þinglýsingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Vegna þeirrar athugasemdar sem gerð var við þinglýsingu kaupsamningsins bar sóknaraðila að tilgreina veðið sérstaklega með hliðsjón af því að í raun voru tvær eignir til sem báru nafnið Laugargerði. Hefði verið ætlunin að báðar þær eignir væru veðsettar hefði þurft að tilgreina það sérstaklega til að koma í veg fyrir vafa síðar, sérstaklega með tilliti til þess að lánið var til tólf ára og því mátti gera ráð fyrir því að ef á veðsetninguna myndi reyna síðar gæti komið upp vafi um ætlun og vilja aðila.

Þann 28. desember 2000 gaf Jakob Narfi Hjaltason út veðskuldabréf til sóknaraðila að fjárhæð 3.360.000 krónur til sjö ára tryggt með 5. og 7. veðrétti í eignunum Laugargerði og Lyngbrekku. Veðskuldabréf númer 61464. Í reit á skjalinu þar sem tilgreina skal fastanúmer eigna er handritað 167146/220-5565. Átti það landnúmer við Laugargerði, þá fasteign sem Jakob Narfi keypti með kaupsamningi 4. janúar 1993 og íbúðarhús og lóð Fríðar Pétursdóttur. Þinglýstur eigandi samkvæmt kaupsamningi við útgáfu veðskuldabréfsins var Jakob Narfi Hjaltason. Fastanúmerið 220-5565 á við Lyngbrekku, Bláskógabyggð, nú Vesturbyggð 6, Lyngbrekku, Bláskógabyggð. Þinglýstur eigandi við útgáfu veðskuldabréfsins var Jakob Narfi Hjaltason. Fríður Pétursdóttir undirritaði skuldabréfið sem samþykki ofangreindri veðsetningu sem þinglýstur eigandi. Auk þess undirritaði hún skuldabréfið sem sjálfskuldarábyrgðaraðili. Skuldabréfinu var þinglýst án athugasemda þann 4. janúar 2001. Við tilgreiningu áhvílandi veðskulda á skuldabréfinu er fyrra skuldabréfs getið á 3. veðrétti á fasteigninni Laugargerði. Á veðskuldabréfi þessu er tilgreining veðandlags í samræmi við núverandi kröfur þinglýsingalaga, þ.e. að tilgreina heiti landeignar samkvæmt ákvörðun sveitarfélags, landnúmer og fastanúmer, sbr. 2. mgr. 20. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. lög nr. 45/2000 sem samþykkt voru 4. maí 2000 en tóku gildi 1. janúar 2001. Er þar engum vafa undirorpið, við hvaða fasteignir er átt og hefur undirritun Fríðar Pétursdóttur sem þinglýsts eiganda engin áhrif hvað það varðar og bakar henni enga ábyrgð þar sem undirskrift hennar var bersýnilega óþörf á þessum tíma til að veðsetja tilgreindar eignir í veðskuldabréfinu. Hafi ætlun sóknaraðila á þeim tíma staðið til þess að veðsetja hennar fasteign líka sem einnig hét einnig Laugargerði, en hafði ekki fengið sérstakt landnúmer, þá bar að tilgreina þá eign sérstaklega í skjalinu þar sem veðbókarvottorð bar með sér að íbúðarhús hafði verið undanskilið sölu jarðarinnar til Jakobs Narfa. Ber sóknaraðili hallann af því að hafa ekki tilgreint eignina betur.

Það að Fríður hafi ekki gert athugasemd við það að fyrra veðskuldabréfs var getið við upptalningu áhvílandi lána á veðskuldabréfi númer 61464 getur heldur ekki bakað henni frekari ábyrgð en innihald veðskuldabréfsins tilgreinir, hvort sem hún taldi að verið væri að veðsetja báðar fasteignirnar Laugargerði eða eingöngu Laugargerði með landnúmerinu 167146 eins og kemur fram í skuldabréfinu en ljóst er að hin selda eign hefur haldið fyrra landnúmeri en hús og land það sem seljandi hélt eftir fékk nýtt landnúmer. Þó svo að Laugargerði, lóð, hafi ekki fengið nýtt landnúmer fyrr en stofnskjal var gert í ágúst 2002, þá breytir það engu um að um tvær sjálfstæðar eignir var að ræða eftir þinglýsingu kaupsamnings þann 4. febrúar 1993 á milli Fríðar og Jakobs. Er einnig ljóst að í Fasteignamati ríkisins voru hvor sinn eigandinn að íbúðarhúsinu og að gróðurhúsunum eins og kaupsamningurinn ber með sér. Á þeim tíma þegar kaupsamningnum var þinglýst, hefði átt að útbúa nýtt spjald fyrir hina nýju eign í fasteignabók sýslumannsins á Selfossi, sbr. 4. mgr. 8. gr. þinglýsingalaga. Þau mistök varnaraðila veita sóknaraðila hins vegar ekki aukin réttindi né gefa tilefni til að ætla að sú eign hafi líka átt að vera veðsett.

Í 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 segir að verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsingu skuli hann bæta úr því. Í greinargerð með 27. gr. þinglýsingalaga segir að átt sé við að skjal hafi verið fært ranglega í þinglýsingabók, t.d. sé það skráð á blað rangrar eignar eða útdráttur úr skjali efnislega rangur eða ófullnægjandi. Í máli þessu er ljóst að gera hefði átt nýtt spjald í fasteignabók við þinglýsingu á kaupsamningi milli Fríðar

Pétursdóttur og Jakobs Narfa Hjaltasonar þann 4. febrúar 1993 eins og að ofan greinir. Þar sem ofangreind veðskuldabréf voru skráð á spjald sem var sameiginlegt fyrir tvær eignir sem báðar heita Laugargerði var hætta á mistökum við þinglýsingu skjala. Þrátt fyrir þennan ágalla er ekki að sjá að sóknaraðili hafi orðið fyrir efnislegum réttarspjöllum þar sem fyrra spjald í fasteignabók gaf glögglega vísbendingu um að búið var að skipta eigninni upp í tvær eignir.

Taka verður undir það með varnaraðila að hann hafi haft heimild samkvæmt 27. gr. þinglýsingalaga og verið skylt að leiðrétta þau mistök sem átt höfðu sér stað við þinglýsingu ofangreindra veðskuldabréfa. Þó svo að mistökin hafi ekki uppgötvast við yfirfærslu af spjaldskrá fasteignabókar embættisins yfir í rafrænt form Landskrár fasteigna, veitir það sóknaraðila ekki frekari rétt en skuldabréfin sjálf bera með sér. Getur sóknaraðili ekki byggt rétt sinn á því að hann hafi fengið veðbókarvottorð yfir fasteignina Laugargerði með landnúmeri 193102 þar sem skuldabréfanna var getið, þar sem þau voru skráð þar fyrir mistök og sóknaraðili átti að geta gert sér grein fyrir því að sú skráning var ekki í samræmi við efnislegt innihald skuldabréfanna, en í öðru þeirra var landnúmerið 167146 sérstaklega tilgreint.

Þegar þinglýsingarstjóri varð þess áskynja í maí 2006 að mistök höfðu átt sér stað við skráningu eignarinnar Laugargerði, landnúmer 193102, hefði hann átt að kanna hvort einhverjir hefðu fengið rangar upplýsingar um eignina og tilkynna um það, sbr. 1. mgr. 27. gr. i.f. þinglýsingalaga. Ekki er að sjá af gögnum málsins að það hafi verið gert.

Samkvæmt framansögðu var þinglýsingarstjóra því rétt að hafna kröfu sóknaraðila um leiðréttingu og verður ákvörðun hans þar að lútandi því staðfest.

Í samræmi við þessi úrslit ber að úrskurða sóknaraðila til að greiða varnaraðila 130.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð.

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Kaupþings banka hf., um að ákvörðun sýslumannsins á Selfossi verði felld úr gildi og honum gert að færa aftur inn á veðbandayfirlit eignarinnar Laugargerði, Bláskógabyggð, fastanúmer 220-4939, veðskuldabréf Kaupþings banka hf., númer 61129, útgefið 4. október 1999 að höfuðstól 7.400.000 krónur, og veðskuldabréf númer 61464, útgefið 28. desember 2000 að höfuðstól 3.360.000 krónur.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 130.000 krónur í málskostnað.

Ástriður Grímsdóttir